

Immobilier

L'indexation des loyers ? Oui, mais à certaines conditions !



Guillaume Schultz
Assistant à l'Université Saint-Louis –
Bruxelles
Avocat au barreau de Bruxelles

■ Petit rappel des règles applicables en la matière alors que l'inflation grimpe sérieusement.

Vous avez établi votre résidence principale dans un bien dont vous êtes locataire ? Sans doute, avez-vous déjà entendu parler d'indexation. Il s'agit de la possibilité, pour votre propriétaire, d'adapter votre loyer à l'évolution du coût de la vie. En 2022, l'indexation risque d'être plus douloureuse que par le passé... En effet, l'indice santé (déduit de l'indice des prix à la consommation) qui sert de base au calcul de l'indexation a fortement augmenté. Une augmentation qui s'explique par la montée en flèche de l'inflation depuis plusieurs mois (de 5,64 à 5,71 % en décembre 2021, soit le niveau le plus élevé depuis juillet 2008).

Votre propriétaire pourrait donc être séduit par l'idée d'indexer votre loyer... Bien sûr, il convient de respecter les règles applicables en la matière. En voici un bref rappel.

1 Le bail est régionalisé : un impact en matière d'indexation

Dans le cadre de la sixième réforme de l'État (2014), le législateur fédéral a notamment transféré aux Régions la compétence de légiférer sur les baux d'habitation, à savoir les baux portant sur un logement (que ce soit une résidence principale ou secondaire), et ce, à l'exception des hébergements touristiques comme les Airbnb.

Nous avons ainsi, en Belgique, 3 corps de règles applicables selon le lieu de situation du bien loué (Bruxelles, Wallonie ou Flandre), de sorte que des différences existent, notamment en matière d'indexation.

2 L'indexation doit-elle être prévue dans votre bail ?

Dans les 3 Régions, une clause d'indexation est présumée exister dans votre bail. Même si rien n'est stipulé au sujet de l'indexation, votre propriétaire pourra donc vous la demander. Ainsi, pour exclure l'indexation, il convient de le prévoir expressément dans le contrat. À noter qu'en Wallonie, il existe une condition supplémentaire: votre bail doit avoir été enregistré (obligation du propriétaire) pour que votre loyer puisse être indexé.

3 Quand votre loyer peut-il être indexé ?



En 2022, l'indexation des loyers risque d'être plus douloureuse que par le passé...

Dans les 3 Régions, l'indexation peut se faire une fois par année de location, et ce, au plus tôt à la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, c'est-à-dire: la date à laquelle votre bail a "commencé" et que vous avez eu la possibilité d'entrer dans les lieux. Par exemple, vous avez signé votre bail le 1^{er} octobre 2021 pour une entrée dans les lieux au 1^{er} novembre 2021. Votre propriétaire pourra demander l'indexation de votre loyer au plus tôt le 1^{er} novembre 2022.

Qu'en est-il si votre bailleur se réveille le 1^{er} mars 2023 ? Peut-il revenir en arrière et vous réclamer le paiement des arriérés d'indexation depuis le 1^{er} novembre 2022 ? La réponse est négative. En effet, la loi prévoit que l'indexation ne peut être demandée que pour les 3 mois précédant la demande d'indexation. Ainsi, en date du 1^{er} mars 2023, votre propriétaire pourra vous demander, en plus de l'indexation du mois de mars 2023 (et des mois à venir), l'indexation des mois de février 2023, janvier 2023 et décembre 2022.

4 Une indexation automatique ?

Dans les 3 Régions, l'indexation des loyers n'est pas automatique. Votre propriétaire doit donc vous la demander par écrit.

5 Comment votre loyer est-il indexé ?

Votre loyer doit être indexé selon une formule mathématique prévue par la loi, l'indexation ne pouvant être supérieure au résultat de cette for-

mule. Elle consiste à prendre votre loyer de base (celui fixé dans votre bail hors frais et charges éventuels) et à le multiplier par l'indice santé du mois précédant la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Il conviendra ensuite de diviser ce résultat par l'indice santé du mois précédant celui de la signature du bail. Attention, en Flandre, le résultat sera à diviser par l'indice santé du mois précédant celui de l'entrée en vigueur du bail (la date à laquelle votre bail a "commencé").

Par exemple, vous avez signé votre bail le 1^{er} octobre 2021 pour une entrée dans les lieux au 1^{er} novembre 2021 et un loyer de base de 700 euros. Pour connaître le montant de votre loyer indexé au 1^{er} novembre 2022 (date de l'anniversaire de l'entrée en vigueur de votre bail), il s'agit de multiplier 700 euros par l'indice santé du mois d'octobre 2022. Vous diviserez ensuite le résultat obtenu par l'indice santé du mois de septembre 2021 (octobre 2021 en Flandre).

6 Où trouver les indices ?

Les indices santé sont disponibles sur le site Internet de l'office belge de statistique, Statbel ⁽¹⁾. Ce site met aussi à votre disposition un calculateur automatique de loyer indexé ⁽²⁾ selon la formule expliquée ci-dessus.

→ 1) <https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-la-consommation/indice-sante>

→ 2) <https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-la-consommation/indexation-du-loyer#figures>